

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## **Vypořádání investic do nemovitého majetku jiné osoby, zejména bývalého manžela, z titulu bezdůvodného obohacení**

Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 1374/2018, ze dne 16. 7. 2018, vyložil, od kdy se počítá promlčecí lhůta pro vydání bezdůvodného obohacení, z - v praxi nikoliv ojedinělého důvodu - kdy jeden manželů investuje do majetku, zpravidla nemovitosti, druhého partnera. A současně podal návod, jak postupovat, pakliže nedojde k dobrovolnému vypořádání dohodou - tedy domáhat se vydání bezdůvodného obohacení.

To vše při řešení sporu mezi rozvedenými manžely, když se bývalý manžel domáhal náhrady investic majících za následek zhodnocení domu ve výlučném vlastnictví své bývalé manželky. Manžel použil na zhodnocení jejího domu výtěžek z prodeje vlastní nemovitosti a investici do její nemovitosti uskutečnil s vidinou časově neomezeného soužití se svou tehdy ještě jen partnerkou, s níž krátce na to uzavřel i manželství (25. 6. 2004). To však bylo k 19. 3. 2013 rozvedeno, přičemž právo na náhradu investic uplatnil manžel u soudu dne 6. 3. 2015. Právní poměr mezi účastníky řízení vznikl přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (1. 1. 2014), a tak se řídí, jakož i práva a povinnosti z něj vzniklé, včetně případných práv a povinností z porušení smlouvy, podle přechodného ustanovení nového občanského zákoníku (ust. § 3028 o. z.) dřívějšími právními předpisy, tedy zrušeným občanským zákoníkem. Závěry Nejvyššího soudu ČR vyplývající z rozsudku sp. zn. 28 Cdo 1374/2018, ze dne 16. 7. 2018, však lze aplikovat i na právní úpravu bezdůvodného obohacení a promlčení v novém občanském zákoníku.

Nejvyšší soud ČR uvedl, že příkladem majetkového prospěchu získaného plněním bez právního důvodu je i zhodnocení nemovitosti investicemi třetí osoby, jež byly prováděny bez odpovídajícího právního důvodu, kdy vlastník nemovitosti nabývá bezdůvodné obohacení již okamžikem provedení dané stavební či jiné obdobné cenu nemovitosti zvyšující úpravy. Naproti tomu v případě zhodnocení investicemi prováděnými na základě právního důvodu dochází ke vzniku bezdůvodného obohacení až v okamžiku, kdy tento právní důvod ztratil své účinky (odpadl). Podle ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu (NS ČR) může dostatečný právní důvod investice na věc (nemovitost) třetí osoby představovat kupř. i neformální (ústní) příslib budoucího převodu nemovitosti, jenž odpadne, jakmile vlastník příslib odvolá, popř. kdy odmítne nemovitost prodat, či vytvoří takový stav, z něhož je zřejmé, že koupě již nebude realizován.

Za dostatečný právní důvod vynaložení investic na nemovitost (dům či bytovou jednotku) v tomto směru, tj. z pohledu naplnění skutkové podstaty bezdůvodného obohacení vzniklého z právního důvodu, jenž odpadl, soudní praxe považuje i vzájemnou dohodu účastníků o společném bydlení a využívání nemovitosti (bytu) k tomuto účelu, na jejímž základě se investující osoba podílela na pořízení nemovitosti či na jejích stavebních úpravách za účelem získání či zkvalitnění prostor pro společné bydlení; ke vzniku bezdůvodného obohacení v takovém případě dochází zpravidla teprve v okamžiku, kdy účastníci takové dohody zrušili společné soužití a společné užívání bytu.

Nejvyšší soud dále uvedl, že skutková podstata bezdůvodného obohacení získaného plněním z právního důvodu, který odpadl, míří pak na ty případy, v nichž v okamžiku poskytnutí plnění existoval právní důvod plnění, který však následně ztratil své právní účinky (odpadl); okamžikem

odpadnutí právního důvodu se poskytnuté plnění stává bezdůvodným obohacením.

**Terezie Nývltová Vojáčková**

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)